

- 충청북도 도시 및 주거환경정비 조례안 -

심 사 보 고 서

2006. 12. 7.

관광건설위원회

1. 심사 경과

제 출 자 : 충청북도지사

제출 및 회부일자

○ 제출일자 : 2006년 10월 11일

○ 회부일자 : 2006년 10월 11일

상정일자 : 제255회 충청북도의회 정례회

○ 2006. 12. 1 : 제3차 관광건설위원회의, 제안설명 및 검토보고,
심사의결

2. 제안설명 요지

(제안설명자 : 건설교통국장 송 영 화)

제안 이유

○ 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하기 위하여 제정된 「도시 및 주거환경정비법」에서 위임된 사항과 시행에 필요한 사항을 조례로 정하려는 것임

□ 주요 내용

- 정비계획 수립 대상구역의 요건 설정(안 제4조)
- 정비계획의 세부기준 설정(안 제9조)
- 주택재개발사업의 분양주택 건설규모(안 제19조)
- 공급 순위 설정(안 제21조)
- 임대주택 공급대상자 선정기준 (안 제24조)

3. 검토보고 요지

(관광건설전문위원 유인중)

- 충청북도 도시 및 주거환경정비 조례안을 검토한 바
- 도시기능의 회복과 주거환경을 계획적으로 정비하기 위하여 제정된 「도시 및 주거환경정비법」에서 위임된 사항과 필요한 사항을 규정하려는 것으로서 본 조례의 제정은 타당하다고 사료되나
- 안 제3조 노후·불량건축물에 대한 정의가 모호한데 보다 구체적으로 명시하지 아니한 이유
- 안 제4조 제1호중 상습침수지역, 재해위험지구 포함여부
안 제4조 제2호 주택재개발 지역에 대한 요건 중
가목, 노후·불량주택건축물에 해당하는 건축물의 수가 대상구역
안의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 지역과
다목, 호수밀도 헥타아르당 60호 이상으로 한 이유

- 안 제6조 제1항 조합설립추진위원회가 관할 시장·군수에게 정비구역지정 제안시 당해지역 토지소유자 5분의 4이상의 동의를 얻도록 한 이유
- 안 제7조제9호중 “건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 단순한 배치의 변경”의 의미가 불명확하여 혼돈이 예상되며
- 안 제9조 제1호 다목중 “정비구역의 면적은 사업시행 후 주변지역의 기능 회복 및 전환을 고려하여 적절한 규모로 하고”는 내용이 모호하므로 이에 대한 구체적인 설명이 필요함

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론 요지 : 생략

6. 수정안 요지

수정 이유

- 효율적이고 원활한 조례 시행을 도모함은 물론, 현실 운영에 적합하도록 하기 위함

□ 수정 주요내용

- 안 제6조제1항중 " 당해 지역 토지등소유자 5분의 4이상의 동의를 얻어야 한다." 를 " 당해 지역 토지등소유자 3분의 2이상의 동의를 얻어야 한다." 로 함

7. 심사 결과 : 수정가결

8. 소수의견 요지 : 없음

9. 기타 필요한 사항 : 없음

10. 심사보고서 첨부서류

- 충청북도 도시 및 주거환경정비 조례안에 대한 수정안
- 충청북도 도시 및 주거환경정비 조례안

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례안에 대한 수정안

제안연월일 : 2007. 12. 1.

제안자 : 김법기 의원의

수정 이유

- 효율적이고 원활한 조례 시행을 도모함은 물론, 현실 운영에 적합하도록 하기 위함

수정 주요내용

- 안 제6조제1항중 " 당해 지역 토지등소유자 5분의 4이상의 동의를 얻어야 한다." 를 " 당해 지역 토지등소유자 3분의 2이상의 동의를 얻어야 한다." 로 함

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례안에 대한 수정안

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례안을 다음과 같이 수정한다.

안 제6조제1항중 "당해 지역 토지등소유자 5분의 4이상의 동의를 얻어야 한다."를 "당해 지역 토지등소유자 3분의 2이상의 동의를 얻어야 한다."로 한다.

수 정 안 대 비 표

제 정 안	수 정 안
<p>충청북도 도시 및 주거환경정비 조례안</p> <p>제6조(조합설립추진위원회의 정비구역 지정 제안)</p> <p>①조합설립추진위원회는 관할 시장·군수에게 정비구역지정을 제안할 수 있다. 이 경우에는 <u>당해 지역토지등소유자 5분의 4이상의 동의를 얻어야 한다.</u></p> <p>② (생략)</p>	<p>충청북도 도시 및 주거환경정비 조례안</p> <p>제6조(조합설립추진위원회의 정비구역 지정 제안)</p> <p>①.....<u>당해 지역토지등소유자 3분의 2이상의 동의를 얻어야 한다.</u></p> <p>② (제정안과 같음)</p>

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 밖에 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “기존 무허가 건축물”이라 함은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 규정에 의한 1989년1월24일 당시의 무허가 건축물을 말하며, 그 외의 무허가 건축물은 “신 발생 무허가 건축물”이라 한다.
2. “현지개량사업”이라 함은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제6조제1항제1호의 규정에 해당하는 주거환경개선사업으로서 정비계획에서 정하는 범위 안에서 토지 등 소유자가 스스로 주택을 개량하는 사업을 말한다.
3. “공동주택건설사업”이라 함은 법 제6조제1항제2호의 규정에 해당하는 주거환경개선사업 중 공동주택 및 그 부대·복리시설의 건설사업으로서 법 제7조의 규정에 의한 시장·군수 또는 법 제2조 제10호의 규정에 의한 주택공사 등이 시행하는 사업을 말한다.
4. “환지방식사업”이라 함은 법 제6조제1항제3호, 같은 조 제2항 및 제4항의 규정에 해당하는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 도시환경정비사업으로서 정비계획에서 「도시개발법」의 환지에 관한 규정을 준용하여 시행하는 사업을 말한다.
5. “관리처분계획 기준일”이라 함은 법 제46조제1항의 규정에 의한 분양 신청기간이 만료되는 날을 말한다.
6. “효용지수”라 함은 분양예정인 건축물을 층별·용도별로 파악하여 감정평가시에 고려하는 효용비율로서 이를 지수로 나타낸 것을 말한다.

7. “주택집도율”이라 함은 구역 안 폭 4미터 이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 구역 내 건축물 총수로 나눈 백분율을 말한다.
8. “호수밀도”라 함은 정비구역 면적 1헥타아르당 건축되어 있는 건축물의 동수로서 다음 각목의 기준에 의하여 산정한 밀도를 말한다.
 - 가. 공동주택은 기준층의 소유권이 구분된 1가구를 1동으로 보며 기준층 이외의 가구는 계상하지 아니한다.
 - 나. 신 발생 무허가 건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다.
 - 다. 기존공원의 일부 또는 전부를 존치하여야 하는 경우에는 정비구역안의 총 건축물 동수에서 존치면적을 제외한 면적으로 나누어 산정한다.
 - 라. 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공 후 다세대주택으로 전환한 경우에는 구분소유등기에 불구하고 전환전의 건축물 동수에 의하여 산정한다.
 - 마. 준공업지역 안에서 정비사업으로 기존공장의 재배치가 필요한 경우에는 정비구역 면적 중 공장용지 및 공장 건축물은 제외하고 산정한다.

제3조(노후·불량건축물) ① 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “영”이라 한다)제2조제1항제2호에 의한 노후·불량건축물이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 건축물로서의 구조 강도를 갖추지 못한 건축물
2. 거주자의 안전에 위험이 있을 정도로 노후한 건축물
3. 벽·지붕 등의 주요구조부의 재질이 내열·내화·방열 및 방습에 적절한 재질이 아닌 건축물
4. 2층 이하의 목조건축물로서 화재에 취약한 건축물

②영 제2조제2항에 따른 도시경관·기능상 철거가 불가피한 건축물은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 침실·부엌·화장실·세면장 중 한 가지 이상을 갖추지 못한 것
2. 상·하수도 시설이 없는 것
3. 고정 난방시설을 갖추지 못했거나 작동이 불가능한 것
4. 쾌적한 주거환경을 위하여 방음·환기·채광을 위한 적절한 시설을 갖추지 못한 것

제2장 정비구역의 지정

제4조(정비계획 수립대상구역) 영 제10조제1항 관련 별표1 제5호에 따른 정비계획 수립대상 구역의 지정 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 주거환경개선 구역의 경우에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.
 - 가. 노후·불량건축물에 해당되는 건축물수가 대상구역안의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 지역
 - 나. 무허가 건축물수가 대상구역안의 건축물 총수의 20퍼센트 이상인 지역
 - 다. 호수밀도가 헥타아르당 70호 이상인 지역
 - 라. 총 인구밀도가 헥타아르당 200인 이상인 지역
 - 마. 정비대상구역내 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총도로 길이의 40퍼센트 이상이거나 폭 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 30퍼센트 이하인 지역
 - 바. 대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지(건축법 제49조의 규정에 의한 분할제한 면적 이하인 것을 말한다. 이하 같다), 부정형 또는 세장형의 필지가 50퍼센트 이상인 지역
 - 사. 정비대상 구역 내 주민의 소득수준이 당해 구역이 속하는 도시의 도시근로자 가계평균 소득에 미치지 못하는 자가 3분의 2이상인 지역
2. 주택재개발 구역의 경우에는 부지면적이 1만 제곱미터 이상인

지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

- 가. 노후·불량건축물에 해당하는 건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 지역
- 나. 정비대상구역 내 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총 도로 길이의 30퍼센트 이상이거나 폭 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역
- 다. 호수밀도가 헥타아르당 60호 이상인 지역
- 라. 총 인구밀도가 헥타아르당 180인 이상인 지역
- 마. 대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지, 부정형 또는 세장형의 필지가 40퍼센트 이상인 지역
- 바. 법 제35조제2항의 규정에 의한 순환용 주택을 건설하기 위하여 필요한 지역

제5조(정비계획 수립시 조사내용) 영 제10조제2항제7호에서 “그 밖에 조례가 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 거주가구 및 세입자 현황
2. 도시계획상 토지이용계획 현황
3. 토지의 용도·규모별 현황
4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황
5. 건축물의 용도·구조·규모 및 사용승인 연도별 현황
6. 정비구역내 유·무형의 문화유적과 보호수목현황 및 지역유래
7. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황

제6조(조합설립추진위원회의 정비구역지정 제안) ①조합설립추진위원회는 관할 시장·군수에게 정비구역지정을 제안할 수 있다. 이 경우에는 당해 지역 토지등소유자 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 한다.

②제1항의 규정에 의한 동의자수 산정방법은 영 제28조의 규정을 준용한다.

제7조(정비계획의 경미한 변경) 영 제12조제12호에서 “조례가 정하는 사항의 변경”이라 함은 다음 각 호에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비사업 명칭의 변경
2. 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따른 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경
3. 영 제13조제1항제3호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경
4. 정비구역이 접하여 있는 경우 상호경계 조정을 위한 구역 범위의 변경
5. 정비구역의 결정내용 중 구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 면적의 정정 및 자구의 정정을 위한 변경
6. 건축물에 대한 건축계획(이하 “건축계획”이라 한다)의 변경을 수반하지 아니하는 사업시행 구역 분할계획 또는 건축부지계획의 변경
7. 건축계획 중 법 제4조의2의 규정에 의거 건설교통부장관이 고시한 임대주택 및 주택규모별 건설비율 내에서의 주택의 규모별 비율의 변경
8. 건설예정인 주택세대수의 10퍼센트 이내의 변경과 이에 따른 건축계획 및 배치계획의 변경
9. 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 단순한 배치의 변경

제8조(정비계획의 내용) 영 제13조제1항제9호에서 “그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 조례가 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 가구 또는 획지에 관한 계획
2. 임대주택의 건설에 관한 계획(주택재개발 및 주거환경개선사업에 한한다)
3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)

제9조(정비계획의 세부기준) 시장·군수는 영 제13조제2항의 규정에 의한 정비계획을 작성하는 때에는 다음 각 호의 기준에 적합하게 수립하여야 한다.

1. 정비구역은 다음 각 목의 기준에 적합하게 지정하여야 한다.

가. 행정구역·지형, 이미 결정된 도시계획, 건축물의 배치·규모, 효율적인 사업시행 규모 및 주민의 의견 등을 종합적으로 고려하고, 주변에 설치된 도시계획시설과의 연계성을 갖도록 하여야 한다.

나. 정비구역의 경계는 도시계획·행정구역·지형·도로·지적경계선을 기준으로 하되, 지적경계선을 기준으로 하는 경우에는 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 하고 불가피하게 건축물이 저축되는 경우를 제외하고는 건축물이 포함되지 아니하도록 계획하여야 한다. 이 경우 정비구역경계선으로 인하여 분할되는 구역 외의 토지는 「건축법」에 따른 건축이 가능하도록 한다.

다. 정비구역의 면적은 사업시행 후 주변 지역의 기능 회복 및 전환을 고려하여 적절한 규모로 하고 정비구역의 형태는 정비사업 시행시 합리적이고 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 정하여야 한다.

라. 정비구역에는 원칙적으로 공원·녹지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 녹지지역을 포함한다)는 포함되지 않도록 하여야 한다. 다만, 다음 각각의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 포함하여 계획할 수 있다.

- (1) 순환정비방식으로 정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우
- (2) 공원·녹지의 기능을 개선하거나 그 지상의 불량건축물을 철거·정비하기 위하여 필요한 경우
- (3) 지형여건 건축물의 배치 또는 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우

2. 법 제4조제1항제3호의 도시계획시설의 설치에 관한 계획과 영 제13조제1항제4호의 정비기반시설 설치계획을 수립함에 있어 도시계획시설과 정비기반시설을 적정한 배치 및 규모가 되도록 계획하고, 정비구역 인근에 설치 또는 결정된 도시계획시설과 연계하여 계획하여야 한다. 이 경우 학교에 대하여는 관계기관과 협의를 거쳐 당해 시설용지의 확보여부를 결정하여야 하고, 진입도로는 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 의한 도로가 확보되었거나 정비사업으로 확보할 수 있어야 하며, 도시환경정비사업의 경우에는 지하시설의 유기적인 연결을 위하여 지하 공간 개발계획을 포함할 수 있다.
3. 법 제4조제1항제4호에 따른 공동이용시설 설치계획은 정비구역 안 또는 정비구역 인근에 설치되어 있는 공동이용시설의 가용성을 참작하여 적정한 규모 및 배치가 되도록 수립하여야 한다.
4. 법 제4조제1항제7호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행 인가 신청 준비기간 등을 고려하여 정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위 안에서 정하여야 한다.
5. 영 제13조제1항제5호에 따라 정비구역을 2이상의 구역으로 분할하여 정비사업을 시행하는 계획은 지형여건, 정비기반시설·도시계획시설의 설치계획, 분할된 지구 상호간의 사업성 등을 고려하여 사업추진의 효율성과 사업효과를 높일 수 있도록 정하되 지나치게 광대하거나 협소하게 분할하여 수립하지 아니하여야 한다. 이 경우 주거환경정비구역의 분할 시행에 관한 계획은 동일 정비구역 안에서 현지개량사업 또는 환지방식사업이 공동주택건설사업과 함께 시행되거나 정비구역 여건상 분할 시행이 필요한 경우에 한한다.
6. 공동주택 건설을 계획하는 구역의 임대주택부지, 종교부지 및 분양대상 복리시설 등은 효율적인 유지·관리를 위하여 필요한 경

우 획지로 분할하고 진입로를 정하여야 한다.

7. 영 제13조제1항제3호의 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 사용승인년도·용도·구조·규모·입지·허가유무 및 노후불량 정도를 고려하여 존치·개수·철거 등으로 구분하여 계획한다.
8. 제8조제3호의 규정에 의한 주민의 소득원 개발에 관한 계획은 당해 정비구역 안의 주민소득 수준 및 노동인구의 규모 등을 감안하여 소득원 개발사업 시설계획을 수립하여야 한다.

제10조(건축계획) 건축계획의 내용에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 건축선, 건축물 배치계획, 공개공지계획, 조경계획, 건축물의 주·부출입구 위치와 이에 따른 보행동선계획, 건축물의 주차진·출입구 위치와 이에 따른 차량동선계획
2. 기본계획의 내용 및 당해 용도지역·용도지구에 적합한 건폐율·용적율·높이 및 층수, 건축물의 용도계획
3. 대상구역 주변 건축물 현황(건축선, 층수 및 높이)을 감안한 당해 구역의 스카이라인 계획
4. 대상구역 주변에 문화재나 자연 지형지물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화 할 수 있는 경관계획

제3장 정비사업의 시행

제11조(조합의 설립인가 등) ① 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제7조제1항제10호의 “그 밖에 조례가 정하는 서류”라 함은 다음 각호의 서류를 말한다.

1. 회계감사를 실시한 경우 회계감사결과
2. 정비구역안의 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도
3. 매도청구대상자 명부 및 매도청구계획서(주택재건축사업에 한한다)

②조합설립인가 신청서 및 첨부서류의 작성방법은 다음 각 호의 기준에 의한다.

1. 주된 사무소의 소재지는 사업시행구역이 소재하는 시·군안에 두어야 한다.
2. 조합원명부에는 조합원 번호, 동의자의 주소, 성명 및 권리내역을 기재하고 동의율을 확인할 수 있는 동의 총괄표를 작성 제출하여야 한다.

제12조(조합설립인가 내용의 경미한 변경) 영 제27조제4호에 따른 신고로서 같음하는 경미한 사항이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 자구의 정정
2. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 조문의 단순한 정리를 요하는 사항
3. 사업시행인가의 변경인가에 따라 변경이 필요한 사항
4. 관리처분계획의 변경인가에 따라 변경이 필요한 사항
5. 매도청구대상자가 추가로 조합에 가입함에 따라 매도청구대상자의 명부 및 매도청구계획서의 변경이 필요한 사항

제13조(조합정관에 정할 사항) 영 제31조제17호에서 “그 밖에 조례가 정하는 사항”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 이사회 설치 및 소집, 사무, 의결방법 등 이사회 운영에 관한 사항
2. 임대주택의 건설 및 관리·처분에 관한 사항
3. 기존 무허가 건축물소유자의 조합원 자격에 관한 사항
4. 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항
5. 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공이후 다세대주택으로 전환된 주택을 취득한 자에 대한 분양권 부여에 관한 사항

6. 조합원의 권익과 관련된 사항의 공지 또는 통지의 방법

제14조(사업시행인가시 경미한 변경사항) 영 제38조제12호에서 “조례가 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 영 제41조제1항의 규정에 의하여 시행규정에 정한 사항중 제12조제1호, 제2호 및 제4호의 변경
2. 영 제41조제2항에 따라 작성한 사업시행계획의 내용 중 다음 각 목의 사항
 - 가. 사업시행자의 대표자
 - 나. 권리의무의 승계에 의한 영 제41조제2항제8호의 토지 또는 건축물에 관한 권리자별 권리명세
3. 영 제41조제4항 및 제5항에 따라 규약에 정한 사항 중 다음 각 목의 사항
 - 가. 사업시행자 외에 토지 등의 소유자가 없거나 총회의 의결로 규약을 변경하도록 정한 경우 제12조제1호·제2호 및 제4호의 사항
 - 나. 주된 사무소의 소재지
 - 다. 토지 등의 소유자 변경
4. 법 제32조 규정에 의하여 인·허가 등이 의제되는 다른 법률에서 당해 인·허가의 경미한 변경사항으로 규정된 사항

제15조(지정개발자의 정비사업비 예치 등) ①법 제29조제1항에 따라 예치하여야 할 금액은 정비사업비의 20퍼센트로 한다.

②시장·군수는 제1항의 규정에 의한 예치금의 납부를 지정개발자에게 통지하여야 한다.

③제2항에 따라 예치금의 예치통지를 받은 지정 개발자는 지체 없이 당해 정비구역을 관할하는 시·군의 금고에 제1항의 규정에 따른 금액을 현금으로 예치하거나 이에 상당하는 다음 각 호의 보증서

등을 제출하여야 한다.

1. 「보험업법」에 의한 보험업자가 발행하는 보증보험증권
2. 국가 또는 지방자치단체가 발행한 국채 또는 지방채
3. 「주택법」 제76조의 규정에 의한 대한주택보증주식회사가 발행하는 보증서
4. 「건설산업기본법」 제54조의 규정에 의한 공제조합이 발행하는 보증서

제16조(시행규정에 정할 사항) 영 제41조제1항제11호에 따른 “조례가 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항 중 당해 정비사업에 필요한 사항을 말한다.

1. 건축물의 철거에 관한 사항
2. 주민이주에 관한 사항
3. 토지 및 건축물의 보상에 관한 사항
4. 주택의 공급에 관한 사항 .

제17조(분양신청의 절차 등) 영 제47조제1항제11호에서 “조례가 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호를 말한다.

1. 분양신청 안내문
2. 철거 및 이주 예정일

제18조(분양예정 토지 또는 건축물 추산 액의 산정) 법 제48조제5항제1호에 따른 주택재개발사업의 분양예정의 토지 또는 건축물의 추산 액은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다) 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정하되, 공동주택(지분대지를 포함한다. 이하 같다)의 경우에는 다음 각 호의 방법에 의하여 추산 액을 산정한다.

1. 국민주택기금을 지원 받은 공동주택은 「국민주택기금 운용 및 관리 규정」을 적용하여야 한다.

2. 제1호 이외의 공동주택은 사업시행자가 제시한 원가(대지비 및 건축비와 사업시행에 소요된 제비용 등) 산출근거에 따라 2인 이상의 감정평가업자가 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액으로 하여야 한다.
3. 제1호 및 제2호의 규정에 불구하고 임대주택 부지가격의 추산액은 다음 각 목의 기준에 의한다.
 - 가. 정비구역내 국·공유지중 점유 연고권자에게 우선 매각하고 남은 면적으로 확보된 임대주택부지의 대지조성비 : 제2호의 규정에 의한 택지조성비
 - 나. 임대주택 부지면적이 가목으로 부족한 경우 점유연고권자에게 우선 매각한 국·공유지면적 : 당해 시행구역 안의 국·공유지 매각단가의 산술평균치(가목의 택지조성비가 가산된 금액을 말한다)
 - 다. 임대주택 부지면적이 가목과 나목으로 부족한 경우 나머지 면적 : 구역 내 사유토지의 종전 토지가격의 산술평균치와 가목의 택지 조성비를 합산한 금액

제19조(주택재개발사업의 분양주택 건설규모 등) 영 제52조제1항제1호에 따라 주택재개발 사업으로 분양하는 주택은 다음 각 호의 규모 기준에 적합하여야 한다.

1. 분양주택의 1세대당 규모는 전용면적기준 115제곱미터 이하로 하여야 한다. 다만, 종전의 주택규모(다가구 주택으로서 가구별 분양대상인 경우에는 가구별 주택 지분면적을 말한다)가 115제곱미터를 초과한 경우에는 165제곱미터의 범위 안에서 종전 주택의 규모 이하로 건설할 수 있다.
2. 건설예정 총 세대수 중 전용면적 85제곱미터 이하인 규모(이하 "국민주택규모"라 한다)의 건설비율은 법 제4조의2의 규정에 의한 건설교통부장관의 고시에 따른다.

제20조(주택재개발사업의 분양대상 등) ① 영 제52조제1항제3호에 따라 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획 기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등 소유자로 한다.

1. 종전의 건축물 중 주택(기존 무허가건축물 및 사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)을 소유한 자
2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 「건축법」 제49조의 규정에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 정한 대지의 분할제한 규모 이상인 자
3. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산 액 이상인 자
4. 사업시행방식 전환의 경우에는 전환되기 전의 사업방식에 의하여 환지를 지정받은 자. 이 경우 제1호 내지 제3호의 규정은 적용하지 아니할 수 있다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택이 건축물 준공 이후 다세대주택으로 전환된 경우. 다만, 이 조례 시행 전에 단독 또는 다가구주택을 다세대주택으로 전환하여 구분등기를 완료한 경우에는 그러하지 아니하다.
2. 관리처분계획 기준일 현재 수인의 분양신청자가 하나의 세대인 경우. 이 경우 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대 원을 포함한다.
3. 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우.
4. 하나의 대지범위안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우. 다만,

이 조례 시행 전에 토지와 주택으로 분리하여 구분등기를 완료한 경우에는 그러하지 아니하다.

5. 1필지의 토지를 여러 개의 필지로 분할한 경우. 다만, 이 조례 시행 전에 여러 개의 필지로 분할하여 구분등기를 완료한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항제2호에 따른 종전토지의 총면적 및 제1항제3호에 따른 권리가액을 산정함에 있어 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 토지는 포함하지 아니한다.

1. 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 하나의 대지범위 안에 속하는 토지가 여러 필지인 경우 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 토지
2. 하나의 건축물이 하나의 대지범위안에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 이 조례 시행 이후 그 건축물과 분리하여 취득한 토지
3. 1필지의 토지를 이 조례 시행 이후 분할 취득하거나 공유지분으로 취득한 토지

④ 제1항 내지 제3항 규정에 불구하고 사업시행방식 전환의 경우에는 환지면적의 크기, 공동환지 여부에 관계없이 환지를 지정받은 자 전부를 각각 분양대상자로 할 수 있다.

제21조(주택재개발사업 분양주택 공급 순위) 영 제52조제1항제8호의 규정에 의하여 다음 각 호의 기준에 따라 사업시행인가일을 기준으로 한 종전의 토지 또는 건축물의 권리가액을 기준으로 공급한다.

1. 권리가액에 가장 인접한 분양주택가액의 주택을 분양하여야 한다. 이 경우 인접한 분양주택 가액이 2개인 경우에는 분양대상자의 신청내용에 의한다.
2. 제1호의 규정에 불구하고 정관 등으로 정하는 경우, 국민주택규모의 주택은 분양대상자의 권리가액 다액 순으로 분양할 수 있다.

으며, 국민주택 규모를 초과하는 주택은 당해주택의 총건설 가구 수의 50퍼센트 이하가 분양대상자에게 분양될 경우 규모별 50퍼센트까지 분양대상자에게 권리가액 다액 순으로 분양할 수 있다.

3. 동일규모 주택분양시 경합이 있는 경우에는 권리가액 다액 순으로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 의하며, 주택의 동, 층, 호 등의 위치 결정은 주택규모별 공개추첨에 의한다.

제22조(주택재건축사업 관리처분계획의 방법 및 기준) 영 제52조제2항에서 “조례가 따로 정하는 경우”라 함은 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 조합원이 출자한 종전의 토지 및 건축물의 가치 또는 면적을 기준으로 새로이 건설되는 주택 등을 분양하여야 한다. 이 경우 새로이 건설되는 주택의 규모별 배정은 조합원 소유 기존주택 등의 동별·위치·층수 등을 고려하여 관리처분계획이 정하는 절차에 따라 결정한다.
2. 임대사업자에게 소유 주택 수만큼 주택을 공급하고자 할 경우에는 구역지정 공람공고일 현재 「임대주택법」에 의한 임대사업자 등록을 하고 당해 정비구역 안에 소유한 임대주택에 한한다. 다만, 정비구역 밖에서 주택재건축사업을 시행하는 경우에는 시장·군수에게 추진위원회의 승인을 받은 날을 말한다.
3. 제2호에 따른 임대사업자에 공급하는 주택은 사업시행구역 안에서 공급되는 주택의 규모 중 기존에 소유한 임대주택의 규모에 가장 근접한 규모의 주택을 공급한다.
4. 상가 등 부대·복리시설의 분양에 관하여는 영 제52조제2항제2호의 규정에 의한다.
5. 그 밖에 관리처분 계획을 수립하기 위하여 필요한 세부사항은 정관 등으로 정한다.

제23조(주거환경개선사업의 주택공급대상에서 제외되는 자) 영 제

54조제1항 관련 별표2 제2호의 규정에 의하여 주택공급이 제외되는 과소토지소유자 등은 다음 각 호와 같다. 다만, 시장·군수가 당해 지역의 실정을 감안하여 토지의 합리적 이용 및 주택공급에 미치는 영향이 크지 않다고 판단하는 경우에는 1호에 한하여 주택을 공급할 수 있다.

1. 「건축법」 제49조에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 정한 대지분할 제한면적에 미달하는 토지소유자
2. 신 발생 무허가 건축물의 소유자

제24조(임대주택 공급대상자 등) ①영 제54조제2항 관련 별표3 제2호가목(4)에 따른 “조례가 정하는 자”라 함은 제2조제1호에 따른 기존 무허가 건축물의 소유자를 말한다.

② 영 제54조제2항 관련 별표3 제2호나 목에 따라 조례가 정하는 임대주택의 규모 및 규모별 입주자선정방법, 공급절차의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 임대주택의 규모는 법 제4조의2의 규정에 의한 건설교통부장관의 고시에 따른다.
2. 규모별 입주자 선정방법 및 공급절차 등에 대하여는 주택법령의 관련규정에 따라야 한다.
3. 임대주택 입주대상자의 세대기준은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 세대로 하여야 한다.

가. 정비구역의 지정을 위한 주민공람 공고 일부터 임대주택 입주 시까지 세대별 주민등록표상에 부부 또는 직계존비속으로 이루어진 세대

나. 관할 시장·군수가 소년소녀가장 세대로 책정한 세대로서 가족 2인 이상으로 세대별 주민등록표에 등재된 세대

다. 형제자매 등으로만 이루어진 세대로서 가족 2인 이상으로 세대별 주민등록표에 등재된 세대. 이 경우 세대주가 30세 이상 또는 「소득세법」 제4조의 규정에 의한 소득이 있는 사람이어야 한다.

라. 정비구역의 지정을 위한 주민공람 공고 일부터 임대주택 입주 시까지 세대별 주민등록표상에 배우자 및 직계존비속인 세대원이 없는 세대. 이 경우 세대주가 30세 이상 또는 「소득세법」 제4조의 규정에 의한 소득이 있는 사람이어야 하며, 동일가옥 거주자로서 주민등록 분리세대는 제외한다.

제4장 감독 등

제25조(정비사업 추진실적 보고) 법 제75조제1항에 따라 시장·군수는 다음 각 호의 사항을 지정·인가·승인 및 고시한 때에는 처분이 있는 날부터 10일 이내에 그 내용을 도지사에게 보고하여야 한다.

1. 법 제7조 및 제8조에 따른 사업시행자 지정 및 고시
2. 법 제9조에 따른 사업대행자 지정 및 고시
3. 법 제16조에 따른 조합의 설립(변경 또는 신고 수리) 인가
4. 법 제28조에 따른 사업의 시행(변경, 중지, 폐지 또는 신고수리) 인가 및 고시
5. 법 제48조 및 제49조에 따른 관리처분계획(변경, 신고수리) 인가 및 고시
6. 법 제52조에 따른 준공인가(준공인가 전 사용허가 포함) 및 공사 완료공고

제5장 보칙

제26조(관련 자료의 인계) 법 제81조제4항에 따라 토지 등 소유자, 조합 또는 지정개발자인 시행자는 다음 각 호의 서류를 법 제54조의 규정에 의한 이전 고시 일부터 3월 또는 정비사업의 폐지 일부터 2월 안에 시장·군수에게 인계하여야 한다.

1. 분양처분서
2. 확정측량 관계 서류

3. 청산관계 서류
4. 등기신청 관계 서류
5. 감정평가 관계 서류
6. 손실보상 및 수용관계 서류
7. 공동구 설치 비용부담 관계 서류
8. 회계 및 계약관계 서류
9. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 관계 서류
10. 보류지(도시환경 정비사업의 경우에는 세입자 대책이 포함된 경우에 한한다) 및 체비지의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양 관계 서류
11. 조합설립인가서(변경인가서를 포함 한다)

제27조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ① 법 제82조제2항제2호의 규정에 의하여 정비사업으로 발생한 「개발이익 환수에 관한 법률」에 의한 개발 부담금의 지방자치단체 귀속분 중 정비기금으로 적립되는 비율을 50퍼센트로 한다.

②법 제82조제2항제5호에 따른 “그 밖의 조례가 정하는 재원”이라 함은 다음 각호와 같다.

1. 정비사업과 관련된 교부금
2. 정비사업 관련 융자금 회수 및 이자 수입
3. 정비사업 관련 수탁사업 수입
4. 그 밖에 정비사업과 관련한 수입금

③영 제71조제1항에 따라 정비기금으로 적립되는 비율은 당해연도의 도시계획세 징수 총액의 15퍼센트로 한다.

④법 제82조제4항의 “조례로 정한다”는 규정에 따른 정비기금의 관리·운용 요건은 다음 각 호에서 정하는 바와 같다.

1. 정비기금은 다음 각목에서 정하는 경우에 사용한다.
 - 가. 법 제63조 및 영 제60조에 따른 보조 및 융자
 - 나. 법 제60조제2항에 따른 정비기반시설 설치 부담금
 - 다. 법 제36조에 따른 임시수용시설 등의 설치를 위한 보조 및

용자 (시장·군수가 직접 시행하는 경우에 한한다)

라. 국고용자금에 대한 상환금

마. 그 밖에 정비사업에 필요한 경비

2. 정비기금은 다음 각 호의 내용을 포함하여 회계연도마다 수립하는 정비기금 운용계획에 의하여 운용하여야 한다.

가. 정비기금의 수입 및 지출에 관한 사항

나. 당해연도 사업계획 및 자금계획에 관한 사항

다. 정비기금 재산에 관한 사항

라. 그 밖에 기금운용상 필요하다고 인정되는 사항

⑤정비기금의 운용관리에 관한 사항을 심의하기 위하여 정비기금 운용 심의위원회를 둘 수 있다.

제28조(권한의 위임) 도지사는 법 제4조제3항의 규정에 의한 정비구역의 지정 또는 변경지정에 따른 주민설명회 개최 권한을 시장·군수에게 위임한다.

제29조(과태료의 징수절차) 영 제73조제4항의 규정에 의한 과태료의 징수절차는 「충청북도 재무회계 규칙」 및 「충청북도 도세부과·징수 규칙」을 준용한다.

제30조(시행규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(경과조치) 이 조례 시행 전에 종전 규정에 의하여 행하여진 처분·절차 그 밖의 행위는 이 조례에 의하여 행하여진 것으로 본다.

관 계 법 령 발 취

□ 도시 및 주거환경정비법

제2조 (용어의 정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "정비구역"이라 함은 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제4조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역을 말한다.
2. "정비사업"이라 함은 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역안에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음 각목의 사업을 말한다. 다만, 다목의 경우에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업을 포함한다.

가. **주거환경개선사업** : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

나. **주택재개발사업** : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

다. **주택재건축사업** : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

라. **도시환경정비사업** : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

3. "노후·불량건축물"이라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물

나. 다음의 요건에 해당하는 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물

- (1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재할 것

(2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것.

다. 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물

4. "정비기반시설"이라 함은 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조9호의 규정에 의한 공동구를 말한다. 이하 같다) 그 밖에 주민의 생활에 필요한 가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설을 말한다.
5. "공동이용시설"이라 함은 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 그 밖에 대통령령이 정하는 시설을 말한다.
6. "대지"라 함은 정비사업에 의하여 조성된 토지를 말한다.
7. "주택단지"라 함은 주택 및 부대·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 대통령령이 정하는 범위에 해당하는 일단의 토지를 말한다.
8. "사업시행자"라 함은 정비사업을 시행하는 자를 말한다.
9. "토지등소유자"라 함은 다음 각목의 자를 말한다.
 - 가. 주거환경개선사업·주택재개발사업 또는 도시환경정비사업의 경우에는 정비구역안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자
 - 나. 주택재건축사업의 경우에는 다음의 1에 해당하는 자
 - (1) 정비구역안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자
 - (2) 정비구역이 아닌 구역 안에 소재한 대통령령이 정하는 주택 및 그 부속토지의 소유자와 부대·복리시설 및 그 부속토지의 소유자
10. "주택공사등"이라 함은 대한주택공사법에 의하여 설립된 대한주택공사 또는 지방공기업법에 의하여 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말한다.
11. "정관등"이라 함은 다음 각목의 것을 말한다.

가. 제20조의 규정에 의한 정관

나. 토지등소유자가 자치적으로 정하여 운영하는 규약

다. 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수"라 한다) 또는 주택공사등이 제30조제8호의 규정에 의하여 작성한 시행규정

제3조 (도시·주거환경정비기본계획의 수립) ①특별시장·광역시장 또는 시장은 다음 각호의 사항이 포함된 도시·주거환경정비기본계획 (이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 소규모 시의 경우에는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

1. 정비사업의 기본방향
2. 정비사업의 계획기간
3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
4. 주거지 관리계획
5. 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획
6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
8. 제4조의 규정에 의하여 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적 범위
9. 단계별 정비사업추진계획
10. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
11. 세입자에 대한 주거안정대책
12. 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

②특별시장·광역시장 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

③특별시장·광역시장 또는 시장은 제1항의 규정에 의한 기본계획을 수립 또는 변경하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항의 규정에 의한 지방도시계획위원회(이하 "지방도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한

사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ④시장은 제1항 및 제3항의 규정에 의하여 기본계획을 수립 또는 변경한 때에는 도지사의 승인을 얻어야 하며, 도지사가 이를 승인함에 있어서는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제3항 단서의 규정에 해당하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 지방도시계획위원회의 심의를 거치기 전에 관계행정기관의 장과 협의하여야 한다.
- ⑥특별시장·광역시장 또는 시장은 기본계획이 수립 또는 변경된 때에는 이를 지체 없이 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
- ⑦특별시장·광역시장 또는 시장은 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 건설교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 건설교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ⑧기본계획의 작성기준 및 작성방법은 건설교통부장관이 이를 정한다.

제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) ①시장·군수는 기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하며, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다.
<개정 2005.3.18>

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다)의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획

6. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

7. 정비사업시행 예정시기

7의2. 제30조의2제1항의 규정에 의한 재건축임대주택의 규모 등 재건축 임대주택에 관한 사항(재건축임대주택 공급의무지역에 한한다)

7의3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)

8. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

②시·도지사는 정비구역을 지정 또는 변경(제1항 각 호 외의 부분 단서의 규정에 의한 경미한 사항중 대통령령이 정하는 사항을 제외한다)지정하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 지방도시계획위원회와 「건축법」 제4조의 규정에 의하여 특별시·광역시·도(이하 "시·도"라 한다)에 두는 건축위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 지정 또는 변경 지정하여야 한다. <개정 2005.3.18>

③시·도지사는 제2항의 규정에 의하여 정비구역을 지정 또는 변경 지정할 경우에는 당해 정비계획을 포함한 지정 또는 변경지정 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하고 주민설명회를 거친 후 건설교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 건설교통부장관에게 그 지정내용 또는 변경지정내용을 보고하여야 한다.

④제3항의 규정에 의하여 정비구역의 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비 계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각호의 1에 해당하는 사항은 동법 제49조 및 제51조의 규정에 의한 제1종지구단위계획 및 제1종지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다.

⑤「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획구역에 대하여 제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정·고시(변경 결정·고시하는 경우를 포함한다)하는 경우 당해 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 본다. <신설 2005.3.18>

⑥정비계획을 통한 토지의 효율적인 활용을 도모하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항의 규정에 의한 건폐율 등의

완화규정은 제1항의 규정에 의한 정비계획에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 "지구단위계획구역"은 "정비구역"으로, "지구단위계획"은 "정비계획"으로 본다. <신설 2005.3.18>

- ⑦시장·군수는 정비계획의 내용 중 제1항제7호의2의 규정에 의한 재건축 임대주택에 관한 사항에 대하여는 제30조의2제2항의 규정에 의하여 재건축임대주택을 공급받을 자(이하 "인수자"라 한다)와 미리 협의하여야 한다. <신설 2005.3.18>

제29조 (지정개발자의 정비사업비의 예치 등) ①시장·군수는 도시환경정비사업의 사업시행인가를 하고자 하는 경우 당해 정비사업의 사업시행자가 지정개발자인 때에는 정비사업비의 100분의 20의 범위 이내에서 특별시·광역시 또는 도의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)가 정하는 금액을 예치하게 할 수 있다.

- ②제1항의 규정에 의한 예치금은 제57조제1항의 규정에 의한 청산금의 지급이 완료된 때에 이를 반환한다.

- ③제1항의 규정에 의한 예치 및 반환 등에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

제42조 (건축법 등의 적용특례) ①주거환경개선사업에 따른 건축허가를 받는 때와 부동산등기(소유권 보존등기 또는 이전등기에 한한다)를 하는 때에는 주택법 제68조의 국민주택채권의 매입에 관한 규정은 적용하지 아니한다. <개정 2003.5.29>

- ②주거환경개선구역안에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조 제2항의 규정에 의한 도시계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 관하여는 건설교통부령이 따로 정하는 바에 의한다.

- ③사업시행자는 주거환경개선구역안에서 다음 각호의 1에 해당하는 사항에 대하여는 시·도조례가 정하는 바에 의하여 그 기준을 따로 정할 수 있다.

1. 건축법 제33조의 규정에 의한 대지와 도로의 관계(소방 활동에 지장이 없는 경우에 한한다)
2. 건축법 제51조 및 제53조의 규정에 의한 건축물의 높이제한(사업시행

자가 공동주택을 건설·공급하는 경우에 한한다.

제48조 (관리처분계획의 인가 등)

①사업시행자(주거환경개선사업을 제외한다)는 제46조의 규정에 의한 분양신청기간이 종료된 때에는 이 법이 정하는 바에 의하여 기존의 건축물을 철거하기 전에 제46조의 규정에 의한 분양신청의 현황을 기초로 다음 각호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 신고하여야 한다.

1. 분양설계
2. 분양대상자의 주소 및 성명
3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산 액
4. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격
5. 정비사업비의 추산 액 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기
6. 분양대상자의 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세
7. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 대하여 대통령령이 정하는 사항

②제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 내용은 다음 각호의 기준에 의한다. <개정 2005.3.18>

1. 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용상황·환경 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 한다.
2. 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물에 대하여 필요한 경우에는 이를 증가하거나 감소시켜 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다.
3. 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금으로 청산할 수 있다.
4. 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 너무 좁은 토지를 증가시키거나 토지에

같음하여 보상을 하거나 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.

5. 분양설계에 관한 계획은 제46조의 규정에 의한 분양신청기간이 만료되는 날을 기준으로 하여 수립한다.

6. 1세대가 1 이상의 주택을 소유한 경우 1주택을 공급하고, 2인 이상이 1주택을 공유한 경우에는 1주택만 공급한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에 대하여는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다.

가. 투기과열지구안에 위치하지 아니하는 주택재건축사업의 토지등소유자

나. 근로자(공무원인 근로자를 포함한다)숙소·기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자

다. 국가, 지방자치단체 및 주택공사 등

7. 삭제 <2005.3.18>

③사업시행자는 제46조의 규정에 의하여 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 위하여 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있다. 이 경우 분양공고와 분양신청절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④정비사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분계획에 의하여 이를 처분 또는 관리하여야 한다.

⑤주택재개발사업에서 제1항제3호 및 제4호의 규정에 의한 재산을 평가할 때에는 다음 각호의 방법에 의한다. <개정 2005.1.14>

1. 제1항제3호의 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액은 **시·도의 조례가 정하는 바에** 의하여 산정하되, 시장·군수가 추천하는 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 2인 이상의 감정평가업자의 감정평가 의견을 참작하여야 한다.

2. 제1항제4호에 규정된 사항중 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 시장·군수가 추천하는 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한

감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

3. 제1호 및 제2호의 규정에 불구하고 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에는 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지 등의 소유자 전원이 합의하여 이를 산정할 수 있다.
- ⑥주택재건축사업에서 사업시행자가 제1항제3호 및 제4호의 규정에 의한 재산에 대하여 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자의 평가를 받고자 하는 경우에는 제5항 각호의 규정을 준용하여 할 수 있다. <개정 2005.1.15>
- ⑦제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 내용, 관리처분의 방법·기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑧제1항 각호의 관리처분계획의 내용과 제2항 내지 제7항의 규정은 시장·군수가 직접 수립하는 관리처분계획에 관하여 이를 준용한다.

제75조 (자료의 제출 등) ①시·도지사는 건설교통부령이 정하는 방법 및 절차에 의하여 정비사업추진실적을 분기별로 건설교통부장관에게, 시장·군수는 시·도조례가 정하는 바에 의하여 정비사업의 추진실적을 시·도지사에게 보고하여야 한다.

- ②건설교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 정비사업의 원활한 시행을 위하여 감독상 필요하다고 인정하는 때에는 추진위원회·사업시행자·정비사업전문관리업자·철거업자·설계자 및 시공자 등 이 법에 의한 업무를 하는 자에 대하여 건설교통부령이 정하는 내용에 따라 보고 또는 자료의 제출을 명할 수 있으며 소속 공무원으로 하여금 그 업무에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.
- ③제2항의 규정에 의하여 업무를 조사하는 공무원은 건설교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 조사일시·조사목적 등을 미리 알려주어야 한다.

제81조 (관련 자료의 공개와 보존 등) ①사업시행자는 정비사업시행에

관하여 대통령령이 정하는 서류 및 관련 자료를 인터넷 등을 통하여 공개하여야 하며, 조합원 또는 토지등소유자의 공람요청이 있는 경우에는 이를 공람시켜 주어야 한다.

- ②추진위원회·조합 또는 정비사업 전문관리업자는 총회 또는 중요한 회의가 있을 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 이를 청산 시까지 보관하여야 한다.
- ③제1항의 규정에 의한 공개 및 공람의 적용범위·절차 등에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다.
- ④시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자는 정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도조례가 정하는 바에 따라 관계서류를 시장·군수에게 인계하여야 한다.
- ⑤시장·군수 또는 주택공사등인 사업시행자와 제4항의 규정에 의하여 관계서류를 인계받은 시장·군수는 당해 정비사업의 관계서류를 5년간 보관하여야 한다.

제82조 (도시·주거환경정비기금의 설치 등) ①제3조제1항의 규정에 의하여 기본계획을 수립하는 특별시장·광역시장 또는 시장은 정비사업의 원활한 수행을 위하여 도시·주거환경정비기금(이하 "정비기금"이라 한다)을 설치하여야 한다.

②정비기금은 다음 각호의 1의 금액을 재원으로 조성한다. <개정 2005.3.18>

1. 도시계획세중 대통령령이 정하는 일정률 이상의 금액
2. 제62조의 규정에 의한 부담금 및 정비사업으로 발생한 개발이익 환수에 관한 법률에 의한 개발부담금중 지방자치단체의 귀속분의 일부
3. 제66조의 규정에 의한 정비구역(주택재건축구역을 제외한다)안의 국·공유지 매각대금중 대통령령이 정하는 일정률 이상의 금액
4. 재건축임대주택의 임대보증금 및 임대료(특별시장·광역시장이 재건축 임대주택을 인수한 경우와 도지사가 정비기금을 재원으로 재건축임대주택을 인수한 경우에 한한다)

5. 그 밖에 시·도조례가 정하는 재원

- ③정비기금은 이 법에 의한 정비사업 또는 임대주택건설·관리외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. <개정 2005.3.18>
- ④정비기금의 관리·운용과 개발부담금의 지방자치단체의 귀속분 중 정비기금으로 적립되는 비율 등에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

□ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제2조 (노후·불량건축물의 범위) ① 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제3호 나목에서 "대통령령이 정하는 건축물"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다. <개정 2005.5.18>

1. 「건축법」 제49조제1항의 규정에 의하여 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 면적에 미달되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다) 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
2. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 피해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는 건축물로서 특별시·광역시 또는 도의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)가 정하는 건축물
3. 당해 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물

②법 제2조제3호 다목에서 "대통령령이 정하는 건축물"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다. 이 경우 제2호 및 제3호의 건축물에 관한 세부적인 기준은 시·도조례로 이를 정할 수 있다. <개정 2005.5.18>

1. 준공된 후 20년(시·도조례가 그 이상의 연수로 정하는 경우에는 그 연수로 한다)이 지난 건축물
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호의 규정에

- 의한 도시기본계획상의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물
3. 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물

제10조 (정비계획의 수립대상지역) ①법 제4조제1항 본문의 규정에 의하여 시장·군수는 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제4조제1항의 규정에 의한 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 수립할 수 있다.

②시장·군수는 정비계획을 수립하는 경우에는 다음 각호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획을 변경하고자 하는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인하여야 한다.

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
3. 도시계획시설 및 법 제2조제4호의 규정에 의한 정비기반시설(이하 "정비기반시설"이라 한다)의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견
7. 그 밖에 시·도조례가 정하는 사항

③시장·군수는 법 제2조제8호의 규정에 의한 사업시행자(사업시행자가 2 이상인 경우에는 그 대표자를 말하며, 이하 "사업시행자"라 한다)로 하여금 제2항의 규정에 의한 조사를 하게 할 수 있다

제12조 (정비계획의 경미한 변경) 법 제4조제1항 각호외의 부분 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"라 함은 다음 각호의 경우를 말한다. <개정 2005.5.18>

1. 정비구역면적의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
2. 건축물에 대한 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 범위 안에서

정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경인 경우

3. 공동이용시설 설치계획의 변경인 경우
4. 재난방지에 관한 계획의 변경인 경우
5. 정비사업 시행예정시기를 1년의 범위 안에서 조정하는 경우
6. 「건축법 시행령」 별표 1 각호의 1의 용도범위 안에서의 건축물의 주용도(당해 건축물중 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다)의 변경인 경우
7. 건축물의 건폐율·용적률·연면적·최고높이 또는 최고층수를 축소하거나 3퍼센트 미만의 범위 안에서 확대하는 경우
8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호 및 동조제4호의 규정에 의한 도시기본계획·도시관리계획 또는 기본계획의 변경에 따른 변경인 경우
9. 정비구역이 통합 또는 분할되는 변경인 경우
10. 법 제30조의2의 규정에 의한 재건축임대주택의 공급에 따른 건축계획의 변경인 경우
11. 「환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법」에 의한 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 건축계획의 변경인 경우
12. 그 밖에 제1호 내지 제11호와 유사한 사항으로서 시·도조례가 정하는 사항의 변경인 경우

제13조 (정비계획의 내용) ①법 제4조제1항제8호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 정비사업의 시행방법
2. 법 제6조제1항제2호의 규정에 의한 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제7조의 규정에 의한 사업시행자로 예정된 자
3. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획
4. 정비기반시설의 설치계획
5. 법 제34조의 규정에 의하여 정비구역을 2 이상의 구역으로 분할하여

정비사업을 시행하는 경우 그 분할에 관한 계획

6. 건축물의 건축선에 관한 계획
 7. 정비사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수
 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과
 9. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례가 정하는 사항
- ②정비계획의 세부적인 작성기준 및 작성방법은 시·도조례로 이를 정할 수 있다.

제27조 (조합설립인가내용의 경미한 변경) 법 제16조제1항 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지와 조합장의 주소 및 성명
2. 토지 또는 건축물의 매매 등으로 인하여 조합원의 권리가 이전된 경우의 조합원의 교체 또는 신규가입
3. 법 제4조의 규정에 의한 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
4. 그 밖에 시·도조례가 정하는 사항

제31조 (조합정관에 정할 사항) 법 제20조제1항제17호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다. <개정 2005.5.18>

1. 정비사업의 종류 및 명칭
2. 임원의 임기, 업무의 분담 및 대행 등에 관한 사항
3. 대의원회의의 구성, 개최와 기능, 의결권의 행사방법 그 밖에 회의의 운영에 관한 사항
4. 법 제8조제1항 내지 제3항의 규정에 의한 정비사업의 공동시행에 관한 사항
5. 정비사업전문관리업자에 관한 사항
6. 정비사업의 시행에 따른 회계 및 계약에 관한 사항
7. 정비기반시설 및 공동이용시설의 부담에 관한 개략적인 사항
8. 공고·공람 및 통지의 방법

9. 토지 및 건축물 등에 관한 권리의 평가방법에 관한 사항
10. 법 제48조제1항의 규정에 의한 관리처분계획(이하 "관리처분계획"이라 한다) 및 청산(분할징수 또는 납입에 관한 사항을 포함한다)에 관한 사항
11. 사업시행계획서의 변경에 관한 사항
12. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
13. 임대주택의 건설 및 처분에 관한 사항(주택재개발사업에 한한다)
14. 총회의 의결을 거쳐야 할 사항의 범위
15. 조합원의 권리·의무에 관한 사항
16. 조합직원의 채용 및 임원중 상근임원의 지정에 관한 사항과 직원 및 상근임원의 보수에 관한 사항
17. 그 밖에 시·도조례가 정하는 사항

제38조 (사업시행인가의 경미한 변경) 법 제28조제1항 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때"라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 때를 말한다. <개정 2003.11.29, 2005.5.18>

1. 정비사업비를 10퍼센트의 범위 안에서 변경하는 때. 다만, 「주택법」 제2조제3호의 규정에 의한 국민주택을 건설하는 사업인 경우에는 국민주택기금의 지원금액이 증가되지 아니하는 경우에 한한다.
2. 건축물이 아닌 부대·복리시설의 설치규모를 확대하는 때(위치가 변경되는 경우를 제외한다)
3. 대지면적을 10퍼센트의 범위 안에서 변경하는 때
4. 세대수 또는 세대당 단위규모(공용면적을 제외한다)를 변경하지 아니하는 범위 안에서 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 때
5. 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 때
6. 사업시행인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때
7. 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위 안에서 건축물의 배치 및 주택단지안의 도로선형을 변경하는 때
8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각호의 1에 해당하는 사항을 변경하는 때

9. 조합의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 때
10. 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
11. 법 제16조의 규정에 의한 조합변경의 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
12. 그 밖에 시·도조례가 정하는 사항을 변경하는 때

제41조 (사업시행계획서의 작성) ①법 제30조제8호의 규정에 의한 시행 규정(이하 "시행규정"이라 한다)에는 다음 각호의 사항중 당해 정비사업에 필요한 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비사업의 종류 및 명칭
2. 정비사업의 시행연도 및 시행방법
3. 비용부담 및 회계에 관한 사항
4. 토지등소유자의 권리·의무에 관한 사항
5. 정비기반시설 및 공동이용시설의 부담에 관한 사항
6. 공고·공람 및 통지의 방법
7. 토지 및 건축물에 관한 권리의 평가방법에 관한 사항
8. 관리처분계획 및 청산(분할징수 또는 납입에 관한 사항을 포함한다)에 관한 사항(수용의 방법으로 시행하는 경우에는 제외한다)
9. 시행규정의 변경에 관한 사항
10. 사업시행계획서의 변경에 관한 사항
11. 그 밖에 시·도조례가 정하는 사항

제47조 (분양신청의 절차 등) ①법 제46조제1항의 규정에 의하여 사업시행자는 법 제28조제3항의 규정에 의한 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 21일 이내에 다음 각호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 제9호의 사항은 통지하지 아니하고, 제3호 및 제6호의 사항은 공고하지 아니한다.

1. 사업시행인가의 내용
2. 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적

3. 분양신청서
4. 분양신청기간 및 장소
5. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역
6. 개략적인 부담금 내역
7. 분양신청자격
8. 분양신청방법
9. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법
10. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치
11. 그 밖에 시·도조례가 정하는 사항

제52조 (관리처분의 기준 등) ①주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 경우 법 제48조제7항의 규정에 의한 관리처분은 다음 각호의 방법 및 기준에 의한다.

1. 시·도조례가 분양주택의 규모를 제한하는 경우에는 그 규모 이하로 주택을 공급할 것
2. 1개의 건축물의 대지는 1필지의 토지가 되도록 정할 것. 다만, 주택 단지의 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 정비구역안의 토지등소유자(지상권자를 제외한다. 이하 이 항에서 같다)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도조례가 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도조례가 정하는 바에 의하여 분양대상에서 제외할 수 있다.
4. 1필지의 대지 및 그 대지에 건축된 건축물(법 제48조제3항에 의하여 보류지로 정하거나 조합원외의 자에게 분양하는 부분을 제외한다)을 2인 이상에게 분양하는 때에는 기존의 토지 및 건축물의 가격(제69조의 규정에 의하여 사업시행방식이 전환된 경우에는 환지예정지의 권리가액을 말한다. 이하 제8호에서 같다)과 제41조제1항·제4항·제5항, 제47조제3항 및 제50조제4호의 규정에 의하여 토지등소유자가 부담하는 비용(주택재개발사업의 경우에는 이를 고려하지 아니한다)

의 비율에 따라 분양할 것

5. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하되, 당해 공용부분에 대한 각 권리자의 지분비율은 그가 취득하게 되는 부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것
6. 1필지의 대지위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어지도록 할 것. 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다.
7. 법 제48조제5항 각호의 규정은 도시환경정비사업에 대한 법 제48조 제1항제3호 및 제4호의 규정에 의한 평가에 관하여 이를 준용할 것
8. 주택의 공급순위는 기존의 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할 것. 이 경우 그 구체적인 기준은 시·도조례로 정할 수 있다.
9. 삭제 <2005.5.18>

②주택재건축사업의 경우 법 제48조제7항의 규정에 의한 관리처분은 다음 각호의 방법 및 기준에 의한다. 다만, 다음 각호의 범위 안에서 시·도조례가 따로 정하는 경우에는 그에 의하고, 조합이 조합원 전원의 동의를 얻어 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 의한다.

1. 제1항제5호 및 제6호의 규정을 적용할 것
2. 부대·복리시설(부속토지를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 소유자에게는 부대·복리시설을 공급할 것. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 1주택을 공급할 수 있다.
 - 가. 새로운 부대·복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대·복리시설의 가액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산 액에 정관 등으로 정하는 비율(정관 등으로 정하지 아니하는 경우에는 1로 한다. 이하 나목에서 같다)을 곱한 가액보다 클 것
 - 나. 기존 부대·복리시설의 가액에서 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산 액을 뺀 금액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산 액에 정관 등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 클 것
 - 다. 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산 액이 분양주택중 최소분

양단위규모의 추산 액보다 클 것

제54조 (주택의 공급 등) ①법 제50조제2항의 규정에 의하여 주거환경개선사업의 사업시행자가 정비구역안에 주택을 건설하는 경우의 주택의 공급에 관하여는 별표 2에 규정된 범위 안에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 이를 따로 정할 수 있다.

②법 제50조제3항 본문의 규정에 의하여 임대주택을 건설하는 경우의 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택세대주에게 우선분양 전환하도록 하는 기준 등에 관하여는 별표 3에 규정된 범위 안에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 이를 따로 정할 수 있다. <개정 2005.5.18>

③법 제50조제3항 단서의 규정에 의하여 인수자는 다음 각호의 범위에서 재건축 임대주택의 임차인의 자격 등에 관한 사항을 정하여야 한다. <신설 2005.5.18>

1. 임차인의 자격은 무주택 기간과 당해 재건축사업이 위치한 지역에 거주한 기간이 각각 1년 이상인 범위 안에서 오래된 순으로 할 것
2. 임대보증금과 임대료는 재건축사업이 위치한 지역의 시세의 100분의 90 이하의 범위로 할 것
3. 임대주택의 계약방법 등에 관한 사항은 임대주택법령이 정하는 바에 의할 것
4. 관리비 등 주택의 관리에 관한 사항은 「주택법」이 정하는 바에 의할 것

제73조 (과태료의 부과·징수 절차) ①건설교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수(이하 이 조에서 "처분권자"라 한다)는 법 제88조제1항의 규정에 의하여 과태료를 부과하는 때에는 당해 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실·과태료금액·이의 방법 및 이의 기간 등을 서면으로 명시하여 이를 납부할 것을 과태료처분대상자에게 통지하여야 한다.

②처분권자는 제1항의 규정에 의하여 과태료를 부과하고자 하는 때에는

10일 이상의 기간을 정하여 과태료처분대상자에게 의견 제출의 기회를 주어야 한다. 이 경우 지정된 기일까지 의견 제출이 없는 때에는 의견이 없는 것으로 본다.

- ③ 처분권자는 과태료의 금액을 정함에 있어서는 당해 위반행위의 동기와 그 결과 등을 참작하되, 그 부과기준은 별표 6과 같다.
- ④ 과태료의 징수절차는 건설교통부장관이 처분권자인 경우에는 건설교통부령으로, 시·도지사 또는 시장·군수가 처분권자인 경우에는 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

□ 도시 및 주거환경정비법 시행규칙

제7조 (조합의 설립인가신청 등) ①정비사업의 추진위원회는 법 제16조 제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 조합설립인가를 받고자 하는 때에는 별지 제3호서식의 주택재개발사업·도시환경정비사업조합설립(변경)인가신청서 또는 별지 제4호서식의 주택재건축정비사업조합설립(변경)인가신청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하여야 한다.

1. 조합정관
2. 조합원 명부(조합원자격을 증명하는 서류 첨부)
3. 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류
4. 창립총회 회의록(총회참석자 연명부 포함)
5. 조합장 선임동의서(인감증명서 첨부)
6. 토지·건축물 또는 지상권이 수인의 공유에 속하는 경우에는 그 대표자의 선임 동의서
7. 창립총회에서 임원·대의원을 선임한 때에는 선임된 자의 자격을 증명하는 서류
8. 주택건설예정세대수, 주택건설예정지의 지번·지목 및 등기명의자, 도시관리계획상의 용도지역, 대지 및 주변현황을 기재한 사업계획서(주택재개발사업 및 주택재건축사업의 경우에 한한다)
9. 건축계획, 건축예정지의 지번·지목 및 등기명의자, 도시관리계획상의 용도지역, 대지 및 주변현황을 기재한 사업계획서(도시환경정비사업의 경우에 한한다)
10. 그 밖에 특별시·광역시 또는 도의 조례가 정하는 서류

②법 제16조제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 설립인가를 받은 조합은 동조동항의 규정에 의하여 변경인가를 받고자 하는 때에는 제1항의 규정에 의한 주택재개발사업·도시환경정비사업조합설립(변경)인가신청서 또는 주택재건축정비사업조합설립(변경)인가신청서에 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하여야 한다.

□ 행정절차법

제43조 (예고기간) 입법예고기간은 예고할 때 정하되, 특별한 사정이 없는 한 20일 이상으로 한다.

제44조 (의견제출 및 처리) ①누구든지 예고된 입법안에 대하여 그 의견을 제출할 수 있다.

②행정청은 의견접수기관·의견 제출기간 기타 필요한 사항을 당해 입법안을 예고할 때 함께 공고하여야 한다.

③행정청은 당해 입법안에 대한 의견이 제출된 경우 특별한 사유가 없는 한 이를 존중하여 처리하여야 한다.

④행정청은 의견을 제출한 자에게 그 제출된 의견의 처리결과를 통지하여야 한다.

⑤제출된 의견의 처리방법 및 결과통지에 관하여는 대통령령으로 정한다.

도시 및 주거환경정비법 (위임사항)

위 임 사 항	근거법령
<p>□ 도시 및 주거환경정비법</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 지정개발자의 정비사업비의 예치 등 ○ 건축법 등의 적용특례 ○ 관리처분계획의 인가 등 ○ 자료의 제출 등 ○ 관련자료의 공개와 보존 등 ○ 도시·주거환경정비기금의 설치 등 ○ 정비기금의 관리·운용 	<p>제29조제1항 제42조제3항 제48조제5항제1호 제75조제1항 제81조제4항 제82조제2항제5호 제82조제4항</p>
<p>□ 동법 시행령</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 노후·불량건축물의 범위 ○ 정비계획의 수립대상지역 ○ 정비계획의 경미한 변경 ○ 정비계획의 내용 ○ 정비계획의 세부적인 작성기준 및 작성방법 ○ 조합설립인가내용의 경미한 변경 ○ 조합정관에 정할 사항 ○ 사업시행인가의 경미한 변경 ○ 사업시행계획서의 작성 ○ 분양신청의 절차 등 ○ 관리처분의 기준 등 ○ 과태료의 부과·징수 절차 	<p>제2조제1항, 제2항 제10조제2항제7호 제12조제12호, 제13조제1항제9호, 제13조제2항 제27조제4호 제31조제17호 제38조제12호 제41조제1항제11호 제47조제1항제11호 제52조제1항, 제2항 제73조제4항</p>
<p>□ 동법 시행규칙</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 조합의 설립인가신청 등 	<p>제7조제1항제10호</p>